



PABLO DIETRICH

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR TEMPO DETERMINADO

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: VERONICA STARKE CPF: 472.4461.909-91, (47) 992091455, podendo ser encontrado na Rua José Bonifácio, n.º 557, Bela Vista, Ibirama/SC - 89140-000 (Residencial).

LOCATÁRIO: maio Eduardo zamin zonta, inscrito(a) no CPF n.º 041.391.680-48, no RG n.º _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida _____, n.º _____, Bairro _____, cidade Itapecirica, Estado Rio grande do sul.

_____, inscrito(a) no CPF n.º _____, no RG n.º _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida _____, n.º _____, Bairro _____, cidade _____, Estado _____.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL por prazo determinado (renovável se for de interesse das partes), que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO a locação da seguinte residência: apartamento n.º 6, localizada na Rua José Bonifácio, n.º 557, Bairro Bela Vista, Cep 89140-000, Cidade de Ibirama/SC.

Cláusula 2ª. O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para fins de RESIDÊNCIA do **LOCATÁRIO**, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do **LOCADOR**.

[Handwritten signature]



PABLO DIETRICH

ADVOCADO

CRP/PR 41.117

DA DESCRIÇÃO DOS BENS

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com lâmpadas, torneiras e paredes pintadas, com as portas e fechaduras em funcionamento correto, devendo o **LOCATÁRIO** mantê-lo e devolvê-lo desta forma.

Cláusula 4ª. Eventual mobília objeto da locação encontra-se no imóvel e deve ser devolvido no estado em que se encontra atualmente, sob pena de indenização.

DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 5ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização prévia e expressa do **LOCADOR**.

Cláusula 6ª. Vindo a ser feita benfeitoria, é facultado ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando ao **LOCATÁRIO**, em caso de o **LOCADOR** não aceitar, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.

Cláusula 7ª. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO** tem o dever de observar as plantas hidráulicas e elétricas do imóvel ao perfurar qualquer parede/gesso/piso de qualquer cômodo sendo inteiramente responsável em caso de danos hidráulicos e elétricos do imóvel em caso de mau planejamento.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula 8ª. O **LOCADOR**, em qualquer tempo, poderá realizar a venda do imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos no contrato ao novo proprietário.

Cláusula 9ª. Em caso de ocorrência do descrito na cláusula 8ª, o **LOCADOR** deverá



PABLO DIETRICH

notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Parágrafo único. Para efetivação da preferência deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 10 (dez) dias com Aviso de Recebimento.

Cláusula 10ª. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre o **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 11ª. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R\$ 600.00 (seiscentos reais), cujo pagamento deverá ser efetuado através de PIX, cuja chave é o CPF do **LOCADOR**. Em caso de pagamento em dinheiro diretamente para o **LOCADOR** ou quem ele indicar, será dado recibo de pagamento.

Cláusula 12ª. O valor deverá ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês e corresponde ao mês corrente, sob pena de multa de 10% sobre o valor da locação, devidamente corrigido pelo INPC e com incidência de juros de mora de 1% ao mês. A multa e eventuais despesas extraordinárias serão pormenorizadamente indicadas em recibo a ser emitido pela **LOCADORA**. Caso o dia 10 (dez) coincida com finais de semana, o vencimento poderá ser prorrogado para o dia útil seguinte.

Cláusula 13ª. No valor do aluguel descrito na Cláusula 11ª não estão inclusas as despesas

a despesa de luz e internet.

Cláusula 14ª. Caso o **LOCATÁRIO** cause danos a outro morador vizinho será inteiramente responsável pelo pagamento integral de eventuais débitos.

Cláusula 15ª. O valor do aluguel será reajustado em caso de prorrogação do contrato, cujo valor de reajuste será previamente definido em negociação pelas

14



PABLO DIETRICH

partes. Caso o **LOCATÁRIO** não aceite o novo valor imposto pelo **LOCADOR**, o contrato não será prorrogado.

Cláusula 16ª. O **LOCATÁRIO** se compromete a transferir a conta de energia elétrica para a sua titularidade assim que o presente contrato for assinado, bem como se compromete a efetuar o pagamento em dia e deixar todos os débitos inteiramente quitados em caso de encerramento do presente contrato, caso seja exigido pelo **LOCADOR**.

DA ENTREGA DO IMÓVEL

Cláusula 17ª. Em caso de encerramento do contrato antes da data prevista, o **LOCATÁRIO** se compromete a comunicar o **LOCADOR** por escrito com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

Cláusula 18ª. Resta acordado que, no ato da entrega das chaves do imóvel, o **LOCATÁRIO** participará da vistoria da entrega e se compromete a entregar nas mesmas condições em que o encontrou, incluindo pintura, lâmpadas, torneiras e toda a mobília elencada no laudo de vistoria, sob pena substituição de cada item que estiver em falta ou danificado por mau uso/má conservação (salvo desgastes pelo uso comum) por outro da mesma marca e modelo, ou, ainda, de indenização dos valores unitários. Além disso, o **LOCATÁRIO** deve deixar o **LOCADOR** limpar os arredores da casa, as telhas, as calhas, passar veneno para cupim entre outros, enfim promover todos reparos necessários, os quais são em regra de responsabilidade da **LOCADORA**, mas podem ser cobrados do **LOCATÁRIO** caso seja sua culpa a necessidade.

DOS VALORES PAGOS ANTECIPADAMENTE

Cláusula 19ª. O **LOCATÁRIO** pagará o valor do aluguel no ato do ingresso no imóvel, isto é, ele paga para usar o imóvel e não usa para depois pagar.

DA RESCISÃO

Cláusula 20ª. O presente instrumento poderá ser rescindido a qualquer momento, devendo a parte que a solicitou avisar à outra com 30 (trinta) dias de antecedência.

#.



PABLO DIETRICH

Cláusula 21ª. Caso não cumprido pelo **LOCATÁRIO** o aviso prévio estabelecido ou rescindido o contrato antes do seu prazo determinado, haverá imposição de multa no valor de dois aluguéis mensais a ser pago ao **LOCADOR**.

Cláusula 22ª. Sem prejuízo da multa contratual, verificado o descumprimento das cláusulas estabelecidas, considera-se rescindido o presente instrumento.

Cláusula 23ª. Não são permitidos animais de qualquer gênero e espécie, exceto cães de raça pequena após aprovação do **LOCADOR**. No momento da desocupação do imóvel, com a rescisão contratual voluntária ou não, o **LOCATÁRIO** deve levar consigo o animal, caso o abandone na residência, o **LOCADOR** fica autorizado a levar para um local de adoção e, ainda, cobrar multa por descumprimento desta cláusula, a qual será um dois meses de aluguel.

Cláusula 24ª. Caso o **LOCATÁRIO** pratique conduta antissocial, utilize drogas ilícitas, danifique o imóvel ou ponha em risco a vizinhança de qualquer forma, o contrato é rescindido e aplicada multa no valor de dois meses de aluguel. Inclui-se no conceito de conduta antissocial som alto e algazarra, além de brigas e confusões.

Cláusula 25ª. Em caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** exonerado de todas as obrigações assumidas neste contrato.

DO PRAZO

Cláusula 26ª. A presente locação será encerrada no prazo de 1 de março de 2026 sendo prorrogável por igual prazo se for de interesse de ambas as partes, não havendo necessidade de formalização da prorrogação, bastando a continuidade no imóvel por parte do **LOCATÁRIO**.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 27ª. O **LOCATÁRIO** não poderá, sem expressa autorização do **LOCADOR**, emprestar ou sublocar o imóvel bem como os móveis ou a vaga de garagem a terceiros.

Cláusula 28ª. Caso o **LOCATÁRIO** traga terceiros para residir com ele no imóvel objeto deste contrato o **LOCADOR** deverá ser previamente informado para

st.



PABLO DIETRICH

manifestar sua aceitação ou não, sendo vedada a moradia no imóvel por mais de 3 (três) pessoas.

Cláusula 29ª. É obrigação do **LOCATÁRIO** fazer a manutenção e limpeza do imóvel e todos os seus objetos/móveis enquanto perdurar este contrato, bem como entregá-lo, ao final do contrato, em bom estado de conservação, limpeza e sem avarias. Inclusive, o **LOCATÁRIO** é responsável por manter a higiene e funcionamento adequado de caixas de gordura e fossas, entregando o imóvel no final do contrato com todo funcionamento corretamente e limpo.

Cláusula 30ª. Em caso de incidentes como incêndio, fica o **LOCADOR** isenta de quaisquer responsabilidades com relação aos bens do **LOCATÁRIO** e de terceiros, mesmo se decorrentes de caso fortuito ou força maior.

Cláusula 31ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura.

Cláusula 32ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

DO FORO

Cláusula 33ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do contrato, as partes elegem o foro da comarca de Ibirama/SC.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Ibirama/SC, 20 de fevereiro de 2025

LOCADOR

Veronica Starke

VERONICA STARKE

CPF: 472.4463.909-91

LOCATÁRIO

[Assinatura]

NOME:

CPF: 041 391 680 48



1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DA
COMARCA DE IBIRAMA - SANTA CATARINA
VERONICA POFFO TISCOSKI

Tabela
Rua 25 de Julho, n. 111, Sala 6, Centro, Ibirama/SC - CEP 89.149-000
(47) 3357-2403 - contato@tabeladonotasibirama.com.br

Reconheço como AUTÊNTICA(S) a(s) assinatura(s) de:
VERONICA STARKE



Emol: R\$6,33 FRJ R\$1,43 ISS R\$0,32 = R\$8,08
Selo digital do tipo: Normal HGx93084-1KPE1

Dou fé, Ibirama/SC - 7 de março de 2026.

Maria Manoela Marchetti
MARIA MANOELA MARCHETTI
Escrevente Notarial

Cuidado com dados do ato em: seloTACJus.br
Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.